



## LEGAL AID OF NEBRASKA

# MANUAL DEL PROPIETARIO E INQUILINO

*“Promoviendo Justicia, Esperanza, Dignidad, y Auto-Suficiencia a través de ayuda legal de calidad para ellos que no tiene donde adquirir.”*

Legal Aid of Nebraska  
[legalaiddofnebraska.com](http://legalaiddofnebraska.com)  
Revised 2017



## LEGAL AID OF NEBRASKA

Este Manual del Propietario e Inquilino fue desarrollado por Los Servicios Legales de Nebraska (Legal Aid of Nebraska), una empresa privada, sin fines de lucro que provee servicios legales a personas de bajos ingresos cuales viven en Nebraska. Si quiere más información sobre Los Servicios Legales de Nebraska, o si quiere hacer una donación, vea nuestro sitio de Web al [legalaidofnebraska.com](http://legalaidofnebraska.com).

**Si quiere solicitar nuestros servicios, por favor llame al:**

- **La Línea de Acceso™ al 1-877-250-2016**  
Lunes y Miércoles 9 a.m.- 11 a.m. CST  
Martes y Jueves 1:30 p.m.-3:30 p.m. CST
- **La Línea de Acceso para Ancianos™** (para personas de 60 años de edad o más)  
**al 1-800-527-7249**  
Lunes – Jueves 9 a.m. a 12 p.m. & 1 p.m. to 3 p.m.  
Viernes 9 a.m. a 12 p.m.
- **La Línea de Acceso para el Indígena Americano™ al 1-800-729-9908**  
Lunes – Viernes 9 a.m. – 12 p.m.
- **La Línea Directa de Respuesta Rural al 1-800-464-0258**
- **La Línea Directa Legal de Cáncer de los Senos I al 1-855-916-4540**  
Lunes-Jueves 9 a.m. a 12 p.m. & 1 p.m. to 3 p.m. CST  
Viernes 9 a.m. a 12 p.m. CST
- **La Línea de asistencia Legal de Inmigración (NILAH) al 1-855-307-6730**  
Lunes y Miércoles 9 a.m. a 11 a.m., 12:30 p.m. a 3:30 p.m. CST  
Martes y Jueves 9 a.m. a 12 p.m., 1:30 p.m. to 3:30 p.m. CST  
Viernes 9 a.m. a 12 p.m. CST
- **La Línea de Servicios Legales de Nebraska para Alivio de Desastres**  
Para las víctimas de un desastre reciente, como un tornado, inundación o tren descarrilamiento  
Lunes – Jueves 9 a.m. a 12 p.m. y 1 p.m. a 3 p.m. CST  
Viernes 9 a.m. a 12 p.m. CST
- **Línea de Acceso Directo al 844-535-3533**  
Para solicitantes y sus familias quienes son afectados por el autismo  
Lunes – Jueves 9 a.m. a 12 p.m. & 1 p.m. a 3 p.m. CST  
Viernes 9 a.m. a 12 p.m. CST

Usted tiene la opción de solicitar los servicios en línea. La solicitud en línea está disponible 24

2

*“Promoviendo Justicia, Esperanza, Dignidad, y Auto-Suficiencia a través de ayuda legal de calidad para ellos que no tiene donde adquirir.”*

Legal Aid of Nebraska  
[legalaidofnebraska.com](http://legalaidofnebraska.com)

Revised 2017

horas al día/7 días a la semana en nuestra página web [legalaidofnebraska.org](http://legalaidofnebraska.org).

Nota: actualmente no existe una solicitud en línea disponible para la Línea de asistencia Legal de Inmigración (NILAH).

## **ADVERTENCIA IMPORTANTE**

Uso de este Manual del Propietario e Inquilino informativo no crea una relación de abogado y cliente entre usted y los abogados de Los Servicios Legales de Nebraska. La información proporcionada en este Manual sirve solamente para educarle. Nada en este Manual será considerado un consejo legal o como una sustitución de un consejo legal.

Entienda por favor que la información contenida en este manual está basada sobre la ley generalmente aplicable de Nebraska. Algunas leyes y procedimientos pueden variar dependiendo del condado en Nebraska en el cual usted viva y los específicos de su caso. Si usted quiere asesoramiento jurídico sobre su tema específico usted debe consultar a un abogado en su área.

## **MANUAL DEL PROPIETARIO E INQUILINO**

Si tiene algún problema con su propietario, desea comprender aun mejor su contrato (lease), o desea saber aun más sus derechos como inquilino, este Manual le ayudara a explicar la ley de Nebraska que gobierna a los propietarios e inquilinos. Estas leyes son complejas y pueden confundirlo, usted siempre deberá llamar a un abogado en cuanto comience a tener un problema con su propietario o reciba papeles de corte. Entre mas pronto llame un abogado mejor.

Nada en este Manual será considerado como una sustitución de un consejo legal. Si decide mandar algunos de los avisos o cartas descritas en este Manual, deben ser puestos por escrito y enviadas por correo certificado, exigiendo el retorno del recibo. Mantenga siempre con usted la tarjeta como recibo que le regresan junto con la carta que envió como evidencia que mando el aviso. También siempre debe mantener una copia de cualquier carta o aviso que manda a su propietario o a cualquier persona con quien tenga un discute.

Si usted vive en una casa movable (una tráela), los reglamentos para el propietario y el inquilino son un poco diferentes. Debe consultar con un abogado acerca de esos reglamentos si usted tiene un problema con su propietario o tiene preguntas acerca de sus derechos como inquilino de casa movable.

Si usted vive en una residencia pública (public housing) o recibe un comprobante de hogar

3

*“Promoviendo Justicia, Esperanza, Dignidad, y Auto-Suficiencia a través de ayuda legal de calidad para ellos que no tiene donde adquirir.”*

Legal Aid of Nebraska

[legalaidofnebraska.com](http://legalaidofnebraska.com)

Revised 2017

Sección 8, otra regla puede aplicarse a esa situación. Por favor llame a la Línea de Acceso™ de Legal Aid of Nebraska para solicitar nuestros servicios.

Si usted es un Nativo Americano o vive en una reservación, favor de anotar que otras leyes pueden aplicarse a esa situación. Puede llamar a La Línea para el Indígena Americano de los Servicios Legales de Nebraska™ al 1-800-729-9908 para solicitar nuestros servicios.

## **1. Si esta pensando firmar un contrato.**

### **Examine la unidad.**

Antes de que firme un contrato, debe examinar la casa o apartamento (llamado la “unidad” o la “casa”) para asegurarse que la unidad esta en buenas condiciones. Si desea que se hagan ciertas reparaciones antes que se mude, entonces no le de dinero al propietario hasta que el propietario este de acuerdo por escrito en hacer las reparaciones para cierta fecha. Si desea mudarse aunque los problemas no se hayan arreglado, entonces obtenga un acuerdo por escrito firmado por el propietario el cual enumera las reparaciones necesarias y da una fecha en que las reparaciones necesitan ser completadas. Haz una copia de cualquier acuerdo por escrito.

### **Firme una lista de comprobación de inspección al entrar a la casa.**

Aunque usted examine todo el apartamento y no encuentre problemas mayores, asegúrese que usted y el propietario firmen una lista de comprobación de inspección que describa la condición de la unidad. Si el propietario se niega a firmar la lista, entonces usted haga su propia lista usando el ejemplo Lista del Inquilino (Ejemplo E en la parte trasera de este Manual), fírmela y póngale fecha, mándela por correo al propietario, y haga una copia para usted. Si el propietario se niega arreglar los problemas y después trata de cobrarle a usted por causar estos mismos daños a la unidad, entonces su lista de comprobación será una buena evidencia que los daños ya existían allí cuando usted se mudo. Algunos ejemplos de tipos de daños que debe anotar en su lista incluyen paredes sucias, muebles rayados, ventanas rotas, alfombras manchadas, cañerías agujeradas, etc. Usted y el propietario también deben firmar una lista cuando se mude para que ambos queden de acuerdo en lo que se daño mientras usted vivió allí.

### **Si descubre problemas después que se muda o su propietario no le permite mudarse.**

Al principio que usted se mude, si descubre problemas que no sabía existían antes de mudarse, entonces es posible que usted pueda terminar su contrato. Si su propietario no lo deja mudarse, entonces es posible que usted pueda terminar su contrato. Para terminar su contrato por esas razones, usted necesita dar o enviar al propietario un aviso por escrito informándole que dentro de 5 días terminara el contrato y enumerar sus razones. Necesita hablar con un abogado antes de hacer esto.

Si usted ya se mudo y encontró defectos, lea la sección en su manual titulada, “Si esta teniendo problemas para que su propietario haga reparaciones a su unida” para saber lo que usted debe hacer.

### **¿Que tipo de contrato de alquiler tendrá usted?**

Los contratos son un tipo de contrato de alquiler. Un contrato de alquiler puede ser por escrito o verbal. Si el contrato de alquiler es por escrito, se llama contrato (lease). Si el acuerdo es verbal, entonces no hay nada por escrito sobre los términos del alquiler de la unidad. Casi siempre es mejor que usted tenga un contrato por escrito para que haya menos desacuerdos más adelante entre usted y su propietario sobre los términos del alquiler de su unidad. Si su contrato es por escrito, entonces su propietario deberá darle una copia a usted, y si no se la da, entonces usted no deberá rentar de este propietario.

### **¿Porque es tan importante mi contrato?**

Una vez que usted y su propietario hayan firmado el contrato, es un acuerdo que les ata legalmente y usted será responsable en cumplir con este contrato. Si usted desea que el propietario cambie cualquier término del contrato, dígaselo antes que usted lo firme y revíselo para asegurarse que lo hizo. Después que el contrato este firmado, cualquier otro cambio que se haga tendrá que ser por escrito y firmado por usted y el propietario.

Antes que firme un contrato, debería decirle al propietario que necesita tiempo para leerlo cuidadosamente para asegurarse que lo entiendo completamente. Puede decirle al propietario que necesita llevar el contrato a casa para poder leerlo. Si el propietario le esta exigiendo a que firme el contrato inmediatamente o no podrá rentar la unidad, entonces considere rentar en algún otro lugar. Deberá revisar el contrato muy cuidadosamente y pedir que alguien le ayude si usted esta teniendo problemas entendiéndolo, o llame a la Línea de Acceso de Los Servicios Legales™ para esta ayuda.

### **¿Que es lo que debo buscar en un contrato?**

- A. Longitud del contrato
- B. Cantidad de la Renta y Cuando se Paga la Renta
- C. Aumentando la Renta
- D. Utilidades
- E. Reparaciones
- F. Numero de Personas en la Unidad
- G. Animales Domésticos
- H. El irse por varios días
- I. Pintura de Plomo
- J. Espacios en blanco/Lenguaje adicional

## **A. Duración del contrato.**

El contrato deberá indicar la duración de tiempo que usted rentara la unidad. Esto podría ser un año, un mes, o un tiempo menos corto o más largo. Cualquier periodo de tiempo que sea, recuerde que generalmente usted será el responsable por pagar la renta por el periodo completo.

Algunos contratos se pueden renovar automáticamente por otro termino (periodo de tiempo). Por ejemplo, un contrato de un año puede renovarse por otro año. Este al tanto de frases incluidas en el contrato que requieran que usted termine o concluya el contrato por escrito para prevenir que sea renovado automáticamente. Acuérdesse de enviar este aviso terminado el contrato al terminarse el periodo de su contrato si no quiere que sea renovado automáticamente. Lea la sección “Si desea terminar su contrato” para instrucciones de cómo mandar tal aviso.

Algunos contratos se cambian a “contratos de mes a mes” una vez que el contrato original ha concluido. Esto significa simplemente que usted ha aceptado los mismos términos del contrato anterior, excepto que el termino del contrato es de solamente un mes y el contrato se renueva automáticamente cada mes a menos que usted o el propietario terminen el contrato apropiadamente.

## **B. Cantidad de la Renta.**

El contrato deberá indicar la cantidad de renta que usted va a pagar y la fecha en que deberá ser pagada. Si la cantidad de renta dice “anualmente” esto quiere decir que la cantidad deberá ser por todo el año. Deberá pedir al propietario que le anote al contrato la cantidad de renta por cada periodo (por ejemplo, cada mes o cada semana). El contrato también deberá decir donde debe pagar su renta. Si el contrato no dice cuando debe pagar su renta, debe pagarla el primero de cada mes, o el primero de cada semana si usted tiene un contrato semanal. Busque por sobre cargos en su contrato que le cobrarían si se retrasara en pagar la renta. Siempre obtenga un recibo cada vez que pague su renta y guárdelo.

## **C. Aumentando la Renta.**

Si tiene un contrato por escrito, el propietario no puede aumentar la renta durante el periodo de tiempo que usted esta rentando bajo el contrato. Si usted tiene un acuerdo verbal o un contrato de mes a mes, entonces el propietario puede aumentar la renta dándole un aviso por escrito por lo menos 30 días antes que tenga que pagar su siguiente renta.

## **D. Utilidades.**

7

*“Promoviendo Justicia, Esperanza, Dignidad, y Auto-Suficiencia a través de ayuda legal de calidad para ellos que no tiene donde adquirir.”*

Legal Aid of Nebraska

[legalaidofnebraska.com](http://legalaidofnebraska.com)

Revised 2017

Asegúrese que el contrato explique que utilidades tendrá usted que pagar, tal como gas, electricidad, agua, y servicio de recepción de cable o televisión.

### **E. Reparaciones.**

La ley requiere que su propietario mantenga la propiedad en buenas condiciones. Usted será responsable en mantener la propiedad en buenas condiciones excepto por deterioro normal. Revise los términos del contrato que lo hace responsable por arreglar o reemplazar ciertas cosas en la unidad. Para información en cuales reparaciones son su responsabilidad y como proceder cuando su propietario se rehúsa hacer las reparaciones, lea la sección “Si esta teniendo problemas en conseguir que su propietario haga reparaciones a su unidad.”

### **F. Numero de Personas en la Unidad.**

Usted necesita el permiso, por escrito, del propietario para poder tener a alguien más aparte de su persona en la unidad. Asegúrese que su contrato enumera todas las personas quienes van a vivir en la unidad con usted. Si quiere agregar a una persona a su contrato después que el contrato es firmado, esto deberá ser agregado al contrato o declarado en una carta firmada por su propietario por separado.

### **G. Mascotas.**

Muchos contratos no permiten mascotas. Si usted piensa tener una mascota viviendo en su unidad, tendrá que obtener el permiso del propietario en el contrato. Es posible que le exijan que pague un depósito de mascota adicional con su depósito de seguridad. El depósito de mascota separado no puede ser más que un cuarto de la cantidad periódica de renta.

### **H. Si se va por varios días.**

Es posible que el contrato mencione lo que pueda suceder si usted deja su unidad por algún periodo de tiempo. La ley requiere que usted notifique a su propietario por escrito si usted se aleja de la unidad por más de siete días. Si no le avisa, entonces su propietario tendrá derecho a remover su propiedad personal y rentar la unidad a alguien más.

### **I. Pintura de Plomo.**

Si la unidad o la vivienda fueron construidas antes del 1978, su propietario deberá darle material informativo sobre la pintura de plomo y avisarle si existe algún peligro relacionado con la



pintura de plomo. Esta información no necesita ser mencionada en su contrato, sin embargo se le debe comunicar. Deberá de contactar al departamento de salubridad local si su propietario no le da esta información.

## **J. Espacios en blanco o lenguaje adicional.**

No firme un contrato que contiene espacios en blanco. El contrato deberá estar completamente lleno antes que lo firme. Revise el contrato cuidadosamente después que usted y el propietario lo hayan firmado para asegurarse que el propietario no ha escrito lenguaje adicional en el contrato al cual usted no había acordado. Si hay espacios en blanco, pase una línea o un “x” totalmente a través de ellos.

## **2. Si su propietario se niega a rentarle a usted por su raza, color, religión, nacionalidad, discapacidad, o porque tiene niños.**

Bajo la ley de Nebraska y la ley federal, un propietario no puede discriminar al rentarle una unidad a usted y no puede desalojarlo por su raza, color, religión, nacionalidad, discapacidad o porque tiene niños. Si usted piensa que el propietario esta discriminando en su contra por una de estas razones, llame a la oficina de Nebraska Fair Housing Center al 1-800-639-6675, o 402-934-6675. Usted también puede registrar una queja con la oficina de Nebraska Equal Opportunity Comisión al 1-800-642-6112.

## **3. Si recibe de su propietario una notificación de 3-días por no haber pagado la renta.**

Este tipo de aviso a veces es llamado una “notificación de 3-días de Vacar.” (“3-day Notice to Quit”) El Aviso de 3- días es la manera que el propietario le avise que usted le debe pagos de renta. El aviso tiene que decir la cantidad de renta que tiene que pagar, que usted tiene 3 días para pagar la cantidad debida y usualmente dice que si no paga la renta en su totalidad dentro de 3 días, el contrato será terminado (esto quiere decir que su contrato se terminara). Su propietario puede enviarle un aviso por correo, darle en la mano el aviso, o dejar un aviso en su puerta.

Usted necesita pagar la cantidad entera de renta debida dentro de esos 3 días o el propietario puede demandarlo para desalojarlo. El propietario no le puede desalojar, aunque usted no haya pagado la cantidad debida durante esos 3 días, hasta que el obtenga una orden de desalojamiento en su contra. **Pague la renta en total más honorarios de atraso dentro de esos tres días.**

Si paga la cantidad debida entera dentro de esos tres días, el propietario es obligado aceptarlo, y

puede seguir viviendo en la unidad.

Si ofrece pagar solamente una porción de la cantidad debida, el propietario no es obligado aceptarlo.

**Si usted no puede pagar su renta en su totalidad dentro de 3 días, su propietario podría registrar una demanda.**

Si no paga su renta en su totalidad dentro de tres días, o si trata de pagar la renta debida después que se cumplen los 3 días, el propietario no esta obligado a aceptarla. En vez, el propietario podría registrar una demanda pidiendo que usted sea desalojado de la propiedad (en la Corte, esto se llama un pleito de “recuperar la unidad”). Si el propietario archiva un pleito con la corte para desalojarle, una audiencia será citada. Tiene el derecho de asistir a la audiencia y presentar su caso a la corte. Pero, si la corte decide que su propietario la presento un aviso apropiado de 3-días y que usted no pago la cantidad debida dentro de los 3 días, la corte puede ordenar una orden de alojamiento (eviction) en su contra. La corte también puede obligarle a pagar la renta debida de mas otros danos monetarios y gastos de la corte. Si la corte ordena su desalojamiento, el propietario puede usar los servicios del sheriff para obligarle vacar la unidad. Lea “Si ha sido demandado (recibió papeles de la corte)” al final de este documento para mas información en que hacer se le demandan.

**4. Si usted recibió notificación que usted ha violado el contrato y que su inquilinato será terminado.**

**Terminación por violación (rompimiento) del contrato con excepción de no pagar la renta.**

Si recibe un aviso o carta de su propietario que dice que usted violo el contrato o el acuerdo de renta por alguna razón, usted no necesita cambiarse todavía. El propietario podría darle este tipo de aviso si él cree que usted esta haciendo algo que no esta permitido bajo el contrato, algo que afecta la salud, seguridad, o si usted necesita hacer reparaciones a la unidad. El aviso deberá darle 14 días después de la fecha que lo reciba para que arregle el problema. El contrato terminara en 30 días si usted no arregla el problema dentro de 14 días. Si usted tiene un contrato de mes a mes, el propietario pondría terminar el contrato dándole un aviso para terminar el contrato. Este aviso debe dárselo por lo menos 30 días antes de que la renta se cumpla.

Aunque el contrato termine, su propietario no puede sacarlo o cerrar con llave su propiedad sin primero ir a corte para desalojarlo.

**Terminación sin ninguna razón.**

10

*“Promoviendo Justicia, Esperanza, Dignidad, y Auto-Suficiencia a través de ayuda legal de calidad para ellos que no tiene donde adquirir.”*

Legal Aid of Nebraska

[legalaidofnebraska.com](http://legalaidofnebraska.com)

Revised 2017

Si usted tiene un acuerdo de renta verbal (nada por escrito), su propietario puede terminarlo aunque usted haya pagado su renta y no esta causando ningún problema. Si él hace esto, debe darle a usted un aviso por escrito de 30 días que el esta terminado el contrato. Si usted tiene un contrato por escrito, el propietario debe seguir los procedimientos del contrato hasta que el contrato se termine.

### **¿Cuales son sus responsabilidades como inquilino?**

- Mantener la unidad limpia, segura y observar el código de alojamiento de la ciudad
- Deshacerse de la basura en una forma limpia y segura
- Arreglar cualquier daño que usted o sus huéspedes causaron
- No molestar sus vecinos con ruidos u otros comportamientos

### **5. Si usted esta sin agua caliente o fría, electricidad, gas, u otro servicio esencial.**

#### **Si usted desea permanecer en la propiedad:**

Es la responsabilidad de su propietario proveer electricidad, gas agua caliente y fría (aunque usted pague los cobros por estos servicios). Si usted no tiene estos servicios porque algo no esta trabajando correctamente o porque el propietario les cerró, déle a su propietario un aviso por escrito informándole sobre el problema o mande el aviso por correo certificado lo más pronto posible. Pon fecha al aviso y haga una copia para sus archivos personales. Si su propietario no arregla el problema hay unas cuantas cosas que puede hacer sin tener que terminar el contrato.

- A. Usted puede pagarle a alguien para que haga las reparaciones y rebajar esa cantidad de su siguiente pago de renta.
- B. Usted puede encontrar otro lugar donde vivir mientras el propietario lo arregla. Si usted hace esto usted no tiene que pagar renta por los días que no vive en su casa.

Si el propietario desconecta sus servicios intencionalmente, puede hacer cualquiera de las cosas arriba mencionadas y demandarlo por un mes de renta y los honorarios de su abogado. ¡Hable con un abogado antes de tomar estas medidas!

#### **Si usted desea terminar su contrato:**

Si su propietario ha desconectado intencionalmente su electricidad, gas, calefacción, o su agua, usted puede mandar o dar un aviso a su propietario (guarde una copia) informándole de los problemas y también informándole que usted esta terminando su contrato. Pon fecha al aviso y

11

*“Promoviendo Justicia, Esperanza, Dignidad, y Auto-Suficiencia a través de ayuda legal de calidad para ellos que no tiene donde adquirir.”*

Legal Aid of Nebraska  
[legalaidofnebraska.com](http://legalaidofnebraska.com)

Revised 2017

haga una copia para sus archivos personales. Su contrato entonces será terminado y usted puede mudarse de casa y dejar de pagar renta. También puede demandar a su propietario después de que haya terminado su contrato por no haber corregido el problema. Si usted gana el caso, usted puede obtener una cantidad igual que 3 meses de renta además de los honorarios de su abogado. Puede ser que usted no reciba este dinero si se retrasa en su renta. Una vez más, usted debe consultar con un abogado antes de tomar estas medidas.

## **6. Si esta teniendo problemas para que su propietario haga reparaciones a su unidad.**

Su propietario debe:

- A. Mantener su casa a las medidas oficiales que afectan materialmente a la salud y seguridad dictadas por los códigos de alojamiento locales, si su ciudad tiene un código de alojamiento local.
- B. Hacer todas las reparaciones y hacer todo lo que sea necesario, después de recibir un aviso por escrito o verbal, para poner y mantener su casa en una condición adecuada y habitable.
- C. Mantener las áreas comunes de su casa en condiciones limpias y seguras, incluyendo asegurando que los escalones, accesos, y las entradas sean seguras para usarse y que pueden sostener personas.
- D. Mantener en todos los sistemas eléctricos, de plomería, de sanidad, de calefacción, de ventilación, de aire acondicionado, y otras facilidades y aparatos electro-domésticos, incluyendo ascensores, que el propietario proporciona o esta obligado a proporcionar en la unidad en buenas condiciones de funcionamiento.
- E. Mantener la fundación, piso, paredes, cielos rasos, y techos a prueba del mal tiempo, impermeable al agua, y a prueba de ratas.
- F. Proporcionar y mantener receptáculos y otras conveniencias para remover cenizas, basura, desechos, y otros desperdicios que son parte de la ocupación de una unidad de residencia y facilitar que se remuevan del receptáculo apropiado.
- G. Proveer el agua corriente y cantidades razonables de agua caliente siempre y calefacción razonable a menos en porciones del que edificio que incluye la unidad de la vivienda no es requerido por la ley para ser equipado por ese propósito, o que la unidad de la vivienda así esta construida que la calefacción o el agua caliente es generado por una instalación dentro del control exclusivo del inquilino y proveído por una conexión directa de la utilidad pública.

Para que usted como inquilino pueda hacer cumplir cualquiera de estas provisiones, usted necesite darle su aviso por escrito del problema a su propietario. Si su propietario no hace las

reparaciones apropiadas, sus remedios pueden incluir terminar el contrato de renta, daños monetarios, o la obtención de alivio judicial. Usted debe consultar con un abogado acerca sus opciones de imposición y remedios potenciales con un abogado.

## **Dos opciones.**

### **A. Si usted desea terminar su contrato.**

Si usted desea terminar su contrato, entonces usted tiene que mandar un aviso por escrito a su propietario que usted terminara el contrato dentro de 30 días de la fecha del aviso si el propietario no arregla el problema dentro de 14 días. Guarde una copia del aviso con el recibo de retorno del correo certificado. Use Ejemplo Carta A para hacer esto.

### **B. Si usted desea permanecer en la propiedad.**

Usted debe indicar en el aviso que llamara al oficial que aplica el código para que inspeccione si el propietario se rehúsa a corregir los defectos dentro de 14 días. (Si usted vive fuera de Omaha, entonces llame a su oficina local que aplica el código, y pregunte si usted tendrá que mandar un aviso al propietario antes que usted lo reporte con esta oficina.) También se le podría permitir demandar por daños monetarios si es que el propietario no arregla el problema, así es que usted debería también informarle al propietario en el aviso que usted “ejercerá otros remedios legales” si es que el no arregla el problema dentro de los 14 días. Para esto utilice Ejemplo Carta B.

#### **i. Si su ciudad no tiene una oficina local de código de alojamiento.**

Si quiere permanecer en la propiedad y su ciudad no tiene una oficina local de código de alojamiento, tiene que mandar al propietario un aviso por escrito que el/ella tiene que arreglar el problema dentro de 14 días o va ejercerá otros remedios legales. Use Ejemplo Carta A para hacer esto. También se le podría demandar su propietario por daños monetarios si es que el propietario no arregla el problema, o podría obtener un mandato que le obliga al propietario hacer algo o abstenerse de hacer algo. Un ejemplo de alivio judicial puede ser si su propietario corto la calefacción a su casa, tal vez el/ella será obligado por la corte a proveer calefacción a su casa. En este ejemplo, tal vez el/ella será ordenado pagarle danos monetarios y honorarios de su abogado. Una vez más, usted debe consultar con un abogado acerca esto.

#### **ii. Si su ciudad tiene una oficina local de código de alojamiento.**

Si quiere permanecer en la propiedad y su ciudad tiene una oficina legal de código

de alojamiento, debe llamar a la oficina local de código del alojamiento y pregúntele si necesita mandar un aviso al propietario antes de archivar una queja con ellos. Si tiene que mandar un aviso al propietario antes de archivar una queja con la oficina de código del alojamiento, use Carta de Ejemplo C. Tal vez podría demandar a su propietario por daños monetarios si es que el propietario no arregla el problema, entonces, debe avisar al propietario en el aviso que va “ejercer otros remedios legales” si no arregla el problema en 14 días. Una vez más, usted debe consultar con un abogado acerca esto.

Tomo fotos de los problemas en su casa las cuales aviso al propietario para uso en el futuro se archiva en pleito en la corte.

### **Daños Monetarios.**

Usted podría demandar por daños monetarios a su propietario porque su propietario no arreglo el problema después que usted le proporcione el aviso. Si su propietario trata de desalojarlo por no pagar la renta, usted podría tener una defensa al desalojamiento porque su propietario no arreglo el problema. Debería llamar a un abogado para que le aconseje sobre esto.

### **Desquite (Represalias) de su Propietario.**

Si usted llama al oficial de la ciudad que aplica el código, el propietario no esta permitido tomar represalias en su contra; aumentándole la renta, desalojándolo o apagando el gas, la electricidad o el agua. Vea “Si usted esta sin agua corriente caliente y fría, electricidad, gas u otros servicios esenciales.” Si esto ocurre llame a un abogado o a la Línea de Acceso de Legal Aid of Nebraska™.

## **7. Si su propietario ha entrado a su apartamento/casa sin su permiso.**

Su propietario necesita notificarle por lo menos un día antes de entrar a su unidad y no deberá entrar a horas irrazonables, como a la media noche. Su propietario puede entrar a su unidad solamente para inspeccionarla, hacer reparaciones, o en enseñarla a futuros inquilinos o compradores. Solamente si hay una emergencia tal como un pipa de agua roto o un incendio, puede el propietario entrar a su casa sin darle un aviso.

Si su propietario no le da un aviso un día antes o continua molestándolo con inspecciones frecuentes, usted debe llamar a un abogado. Usted podría demandar a su propietario y obtener

daños monetarios y los honorarios de su abogado.

## **8. Si su apartamento/casa ha sido dañada por el fuego o inundación.**

Si su unidad es dañada por fuego o inundación u otros daños los cuales no son su culpa, entonces usted puede cambiarse de casa si no puede vivir allí en una forma normal. Después que se cambia, usted tiene 14 días en los cuales debe mandar un aviso por escrito a su propietario de que usted esta terminando el contrato. Si usted hace esto, usted no deberá renta desde el día en que se mudo de la casa. Guarde una copia de cualquier aviso que mande al propietario.

## **9. Si desea terminar su contrato.**

Si usted tiene problemas en su unidad con reparaciones que deben hacerse o no ha pagado su renta, entonces vea las otras preguntas en este manual para mas información. Si usted solamente quiere mudarse porque encontró otro lugar para vivir o usted no va a poder pagar la renta el siguiente mes, entonces tendrá que hacer lo siguiente.

Si usted tiene un contrato de mes a mes o semana a semana o tiene un acuerdo verbal, tiene que dar a su propietario un aviso por escrito de por lo menos 30 días antes que tenga que pagar su renta la siguiente vez. Por ejemplo, si usted paga su renta el primero de cada mes y quiere terminar su contrato el 1 de Noviembre, entonces tiene que darle un aviso por escrito a su propietario en o antes del 1 de Octubre.

Si usted tiene un contrato de un año o tiene un contrato por escrito y desea mudarse antes que se termine, entonces revise el contrato cuidadosamente por reglamentos especiales de cómo terminarlo. Usted podría llamar un abogado para que lo aconseje.

Incluso si usted manda el aviso mencionado en el párrafo anterior, usted sigue siendo responsable por pagar la renta por el resto del tiempo del contrato, a menos que su propietario pueda rentar la unidad a alguien mas después que usted se muda. Si esto ocurre, usted recibirá como un crédito la cantidad de renta pagada por los meses que la unidad fue rentada por inquilinos nuevos en la renta que usted debe por terminar el contrato temprano. Por ejemplo, si tiene un contrato de un año que termina el 30 de Septiembre, y le da a su propietario un aviso por escrito que se va mudar el 30 de Junio, todavía esta responsable por pagar la renta de Julio, Agosto, y Septiembre. Si su propietario renta su unidad a otro inquilino empezando el 1 de Agosto, usted seria responsable solamente por la renta de Julio. Guarde cualquier aviso que le mande al propietario.

## **10. Si ha sido demandado (recibió papeles de la corte).**

15

*“Promoviendo Justicia, Esperanza, Dignidad, y Auto-Suficiencia a través de ayuda legal de calidad para ellos que no tiene donde adquirir.”*

Legal Aid of Nebraska

[legalaidofnebraska.com](http://legalaidofnebraska.com)

Revised 2017

Si ha sido demandado, los papeles que reciba tendrán el nombre de la corte al principio e indicaran su nombre como el demandado. Si usted recibe papeles como estos, necesitara contactar un abogado. Si no tiene recursos para retener un abogado, lea “Donde Buscar Ayuda Cuando no Tiene Recursos para Retener un Abogado” al final de este Manual.

Favor de notar que si fue desalojado por le corte y recibe beneficios públicos del hogar o si solicita en el futuro beneficios públicos del hogar, un desalojamiento podría afectar su habilidad de obtener estos beneficios. Debe contactar a un abogado de inmediato si ha sido demandado por el desalojamiento.

### **Le servirán.**

Su propietario podría demandarlo para desalojarlo de la propiedad y/o obtener dinero de usted para pagar daños que el puede decir que usted causo. Si esto sucede, le servirán papeles, llamados Citatorios (summons), por alguien de la oficina del sheriff o algún otro servidor de proceso empleado por el propietario. Los papeles tendrán la fecha, la hora y el lugar de la audiencia. Los papeles también indicaran el plazo de la respuesta.

### **Usted debe registrar una Respuesta.**

La Respuesta es su contestación a las alegaciones que hizo el propietario. Usted debe archivar una Respuesta antes del plazo indicado en los papeles que recibió del sheriff. El oficial de la corte tal vez tendrá formas de Respuesta que usted puede completar. Usted simplemente debe declarar en las formas la razón por la cual no debe ser desalojado y/o la razón porque usted cree que no debe el dinero que el propietario esta pidiendo. Debe consultar con un abogado antes de Archivar una Respuesta.

- A. Si usted no archiva una Respuesta, el propietario puede obtener el desalojamiento aprobado y cualquier cantidad de dinero que el este pidiendo. Esto se llama juicio por falta. Usted recibirá una copia de la decisión por correo.
- B. Si su propietario esta tratando de desalojarlo y no tiene un abogado quien le represente, asista a la audiencia. Lleve todos los papeles relacionados con esta situación junto con los testigos a la hora de la audiencia.

### **Razones por las cuales el propietario no puede desalojarlo incluso si usted no pago su renta.**

- 1. Si su propietario desconecta su electricidad, gas, agua u otros servicios necesarios.



2. Su unidad estuvo en tal estado de deterioro que el juez cree que no se debe vivir en ella.
3. Si su propietario esta intentando desalojarlo porque alega que usted no ha pagado su renta, pero usted tiene recibos de los pagos de renta. Lleve estos recibos para que en la audiencia se los enseñe al juez. Pueda ser que a su propietario no se le permita continuar con el desalojamiento si antes de la corte el acepta parte de la renta que se debe.
4. Si su propietario entra a su casa sin darte ningún aviso o entro en una hora del día o de la noche que no era razonable.
5. Si su propietario no le dio un aviso por escrito valido de tres días por no pagar la renta, y/o aviso de 14/30 días por violar los términos del contrato descritos en otras secciones de este Manual.

### **Si lo han desalojado, tiene que mudarse.**

Si la corte decide que usted debe ser desalojado y usted no se muda, entonces un policía o sheriff vendrá a su unidad y lo sacaran a usted y a sus pertenencias. El policía o sheriff tendrá 10 días de la fecha de la audiencia de desalojamiento para hacer esto. Pero él puede ir a su casa al siguiente día o cualquier día dentro de los siguientes 10 días, así que una vez que lo hayan desalojado, saque sus pertenencias fuera de su hogar inmediatamente.

### **Saque sus pertenencias enseguida.**

Si ha sido desalojado y necesita mudarse, saque sus pertenencias fuera de la unidad enseguida. Incluso si no tiene otro lugar donde vivir, ponga sus cosas en un almacenaje o en la casa de uno de sus amigos. Si usted deja alguna pertenencia allí es difícil recuperarle aunque su propietario no puede echarla para afuera o tirarla a la basura sin darle una oportunidad de recoger sus cosas. El propietario tiene que darle un avios por escrito que él pondrá sus cosas en un almacenaje y le avisara donde puede recogerlas. Le podrían cobrar honorarios si su propietario tiene que mudar y almacenar sus pertenencias. Estos honorarios a menudo suman a cientos de dólares así que es importante que mude todo cuando usted desocupe la unidad. Si el propietario le dio el aviso en persona, usted tiene por lo menos 7 días para recoger su propiedad y pagarle los honorarios. Si el propietario le mando el aviso por correo, entonces usted tiene por lo menos 14 días que el aviso fue sellado por el correo para sacar su propiedad y pagarle los honorarios.

Si usted no recoge su propiedad ni paga los costos antes de que se cumpla el plazo, su propietario puede venderla en una venta pública. El propietario entonces debe regresarle a usted cualquier

dinero que el obtenga de la venta menos los costos del almacenaje y de la venta. Si no puede encontrarle, debe darle el dinero a la Oficina de la Tesorería del Estado. Si el propietario piensa que las pertenencias valen \$1,000 o menos, y usted no les ha recogido ni ha pagado los costos a tiempo, entonces él puede quedarse con el dinero o librarse de él.

### **Habrá una segunda audiencia para decidir si usted tiene que pagar daños monetarios al propietario.**

Si usted archiva una Respuesta, habrá una segunda audiencia acerca de dinero que usted puede deber al propietario por no pagar renta, sobrecargos o daños monetarios. Si usted cree que no debe este dinero, entonces usted debe contactar un abogado para que lo aconseje. Debe asistir a esta audiencia porque si no lo hace, la corte puede ordenar un juicio de falta en su contra obligándole a pagar daños monetarios los cuales su propietario este pidiendo.

### **11. Si su propietario cerró con condado su apartamento/casa.**

Un propietario no puede cerrar con condado su unidad y dejarlo fuera a menos que el haya pasado por el proceso de desalojamiento con la corte y haya recibido una decisión en su contra diciendo que él puede tomar posesión de la unidad. El propietario debe tener un policía o persona de la corte que venga y lo desaloje (haga que se mude). Si el propietario llega y trata de desalojarlo, llame a la policía.

Cuando su propietario le cierra la casa con condado sin una orden de desalojamiento, debería primero consultar con un abogado. Si no tiene los recursos para retener un abogado, lea “Donde Buscar Ayuda Cuando no Tiene Recursos para Retener un Abogado” al final de este Manual.

Usted puede mandarle o darle un aviso a su propietario sobre el cierre, para conseguir el derecho de regresar a la unidad. Guarde una copia del aviso en su archivo personal. Después que le manda y le da el aviso a su propietario, puede demandarlo para conseguir el derecho de regresar a la unidad o simplemente indique en el aviso que el contrato esta terminado. Cualquier cosa que usted haga, también puede demandar por daños monetario lo que serian 3 meses de renta además de los honorarios de su abogado, deposito de seguridad y renta pre-pagada si es que usted gana. Una vez más, usted debe consultar con un abogado sobre esto.

### **12. Si su propietario se ha llevado o cerrado con condado su propiedad personal.**

Si usted ya se mudo, vea la sección mas arriba, “Si ha sido demandado (recibió papeles de la corte).”

Si usted todavía esta viviendo en la unidad, entonces llame a la policía y reporte que se han llevado su propiedad. Si el propietario solamente le ha dado un aviso de 3 días acerca su renta y todavía no existe ninguna orden de desalojamiento en su contra, entonces usted tiene una defensa al desalojamiento porque su propietario tomo su propiedad ilegalmente. Usted necesita consultar con un abogado para que le aconseje sobre esto.

### **13. Si desea el regreso de su depósito de seguridad.**

#### **¿Cuándo tiene usted que pagar como deposito?**

Su propietario puede requerir que usted pague un depósito de seguridad pero no puede ser por más de un (1) mes de renta a menos que se le permita tener una mascota y realmente tiene uno. Si su renta es \$200.00 por mes, su depósito de seguridad no puede ser más de \$200.00. Si le permiten tener una mascota y realmente la tiene, su depósito de seguridad puede ser 1 y ¼ de un mes de renta. En este caso, si su renta es \$200.00, su depósito de seguridad no podría exceder de \$250.00.

#### **¿Puede el propietario quedarse con su depósito?**

Su propietario podría quedarse con su dinero del deposito después que usted se mude solamente si es necesario cubrir daños que fueron hechos por usted o para cubrir renta atrasada que usted no pago. Si usted se muda y deja un desorden, el propietario puede rebajarle de su depósito los costos de limpiar la unidad. Deterioro normal causado a la unidad no es daño por el cual el propietario puede quedarse con su depósito. Tome fotografías de su unidad cuando usted se mude para probar que usted le dejo en buenas condiciones. Cuando se ha mudado, revise su unidad con su propietario y complete una lista de comprobación de inspección. Recuerde, usted debe haber completado esta lista para documentar la condición de la unidad cuando se cambio. Puede usar Ejemplo E, la cual es un ejemplo de una lista de comprobación de inspección en la parte trasera de este Manual.

#### **Como conseguir el regreso de su deposito después que se mude.**

Para conseguir el regreso de su depósito después que se mude, usted tiene que exigir por escrito que su propietario regrese su depósito. Envíele una carta certificada pidiendo el regreso de su deposito, y guárdese una copia de la carta. Puede usar la Carta Ejemplo D la cual es una carta que exige el regreso de su depósito localizada en la parte trasera de este Manual. Asegúrese que la carta indica una dirección valide donde el propietario pueda mandar el depósito. Su propietario debe regresarle su depósito dentro de 14 días después que usted lo solicite.

Si su propietario no le regresa todo el depósito, usted tiene el derecho de saber: a) exactamente porque esta deteniendo el dinero; y b) recibir una lista de cosa por cosa donde el dinero se gasto. Si su propietario no le manda una carta explicándole estas cosas, usted puede demandarlo por el regreso de su depósito. La Corte de Reclamos Chicos (Small Claims Court) permite que usted demande por el regreso de su depósito. Puede demandar a su propietario en La Corte de Reclamos Chicos sin abogado. Para mas información acerca como archivar una demanda en La Corte de Reclamos Chicos, incluyendo formatos, visite al <http://www.supremecourt.ne.gov/self-help/small-claims/resources-index.shtml>. Cuando asista a la audiencia en la Corte de Reclamos Chicos, lleve una copia de su carta de demanda con usted y el recibo de regreso del correo certificado enseñando que el propietario recogió la carta.

### **Como asegurarse que le regresen su depósito.**

- A. Deje la unidad limpia. Asegúrese que tiene testigo que pueda decir que el lugar estaba limpio cuando usted se mudo. Tome fotografías.
- B. Si hay algún daño a la unidad cuando usted se cambia, asegúrese que el propietario lo sabe. Siga las instrucciones en “si esta usted pensando en firmar un contrato” acerca firmando una lista de comprobación de inspección al-cambiarse y al-mudarse.
- C. Si algo le pasa a la unidad mientras que usted la esta rentando, reportéelo inmediatamente al propietario. Escríbale una nota o una carta; mantenga una copia para usted. Asegúrese que tiene fecha y asegúrese que el propietario sabe que no fue su culpa.

### **14. Si esta viviendo en Sección 8, OHA u otro alojamiento publico.**

Las reglas en este manual pueden aplicar a inquilinos en alojamiento de Sección 8 u hogar publico de OHA. Sin embargo, hay muchas reglas específicas que los inquilinos en alojamiento público deben seguir porque están recibiendo beneficios de alojamiento que no están mencionados en este manual. Debe consultar primero con su trabajador (a) de OHA o de su Sección 8 para pedir ayuda con su situación. Si el problema no es resuelto, usted debe pedir información de cómo apelar la decisión de la autoridad de alojamiento público y ponerse en contacto con la Línea de Acceso™ de Legal Aid of Nebraska para ayuda.

## **ALGUNOS RECORDATORIOS PARA LOS INQUILINOS:**

1. Si es posible, obtenga del propietario un contrato por escrito en lugar de confiar en un acuerdo verbal.
2. Insista en firmar una lista de comprobación de inspección al cambiarse para anotar cualquier problema con el apartamento/casa, asegúrese que el propietario también la firma, y mantenga una copia.
3. Siempre pague su renta a tiempo aunque su propietario no cobre sobrecargos, y obtenga un recibo por cada pago.
4. Haga cualquier comunicación con su propietario por escrito, mándelo por correo certificado solicitando el regreso del recibo, y mantenga una copia para su archivo personal.
5. No ignore papeles que se la han dado o enviado por la corte.
6. Nunca deje de pagar su renta sin el consejo de un abogado.

**Ejemplo Carta A (Notificación de 14 días para arreglar o terminar)**

Fecha:

Para

De:

Referencia: (Su dirección y el numero)

De acuerdo con el Acta Residencial de Nebraska Propietario/Inquilino, yo estoy dándole una notificación de ciertas reparaciones que necesitan ser hechas. Estas son: (lista de reparaciones)

---

---

Estos defectos afectan la salud y seguridad de mi familia y no fueron causados por mí ni por mi familia. Usted tiene la responsabilidad de hacer estas reparaciones bajo la ley del estado y bajo el Código de Vivienda de la ciudad de \_\_\_\_\_. (Escriba el nombre de la ciudad). Usted tiene la responsabilidad de hacer estas reparaciones y si no las hace dentro de catorce (14) días a partir de que reciba esta carta, yo terminare el inquilinato y me mudare en treinta (30) días a partir de que reciba esta carta.

Sinceramente,

\_\_\_\_\_ (su firma)  
(Su dirección, el numero, ciudad)

**Sample Letter A (14 day notice to fix or terminate)**

Date:

To:

From:

Re: (Your unit address and #)

Pursuant to the Nebraska Residential Landlord Tenant Act, I am giving you notice of certain repairs that need to be done. They are: (list repairs)

---

---

These defects affect my family’s health and safety and were not caused by me or my family. You have a duty to make these repairs under state law and under the Housing Code of the City of \_\_\_\_\_ (insert city name). You have a duty to make these repairs and if they are not taken care of in fourteen (14) days of receipt of this letter, I will terminate my tenancy and move out thirty (30) days from your receipt of this letter.

Sincerely,

---

(your signature)  
(Street Address, Unit Number, City)

**Ejemplo Carta B (Notificación de 14 días para arreglar)**

Fecha:

Para

De:

Referencia: (Su dirección y el numero)

De acuerdo con el Acta Residencial de Nebraska Propietario/Inquilino, yo estoy dándole una notificación de ciertas reparaciones que necesitan ser hechas dentro de catorce (14) días después que reciba carta. Estas son: (lista de reparaciones)

---

Estos defectos afectan la salud y seguridad de mi familia y no fueron causados por mí ni por mi familia. Usted tiene la responsabilidad de hacer estas reparaciones bajo la ley de este estado.

Si las reparaciones enumeradas no son hechos o las condiciones corregidas, voy a ejercer otros remedios legales. Espero que podamos resolver este problema.

Sinceramente,

23

*“Promoviendo Justicia, Esperanza, Dignidad, y Auto-Suficiencia a través de ayuda legal de calidad para ellos que no tiene donde adquirir.”*

Legal Aid of Nebraska  
[legalaidofnebraska.com](http://legalaidofnebraska.com)

Revised 2017

\_\_\_\_\_ (su firma)  
(Su dirección, el número, ciudad)

**Sample Letter B (14 day notice to fix)**

Date:  
To:  
From:  
Re: (Your unit address and #)

Pursuant to the Nebraska Residential Landlord Tenant Act, I am giving you notice of the following defects or conditions that need to be repaired within fourteen (14) days after you receive this letter. They are: (list repairs)

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

These defects affect my family's health and safety and were not caused by me or my family. You have a duty to make these repairs under state law.

If the listed repairs are not made or the conditions corrected I will pursue my other legal remedies. I hope we can resolve this problem.

Sincerely,

\_\_\_\_\_  
(your signature)  
(Street Address, Unit Number, City)

**Ejemplo Carta C (Notificación de 14 días para reparar o llamar al inspector del código)**

Fecha:  
Para:  
De:  
Referencia: (su dirección y numero)

De acuerdo con el Acta Residencial de Nebraska Propietario/Inquilino, estoy notificándole



acerca los siguientes defectos o condiciones que necesitan ser reparados dentro de catorce (14) días, después de que usted reciba esta carta. Estas son: (lista de reparaciones)

---

---

Estas fallas afectan la salud y seguridad de mi familia y estas no fueron causadas por mi o mi familia. Usted tiene la responsabilidad de hacer estas reparaciones bajo la ley del estado y bajo el Código de Vivienda de la Ciudad de \_\_\_\_\_ (escriba el nombre de la ciudad).

Si las reparaciones enumeradas no son hechas o las condiciones no son corregidas, contactare a la oficina del Código de Alojamiento y Cumplimiento de Ley en la Ciudad de \_\_\_\_\_ y solicitaré que esta unidad/propiedad sea inspeccionada. Yo también ejerceré otros remedios legales. Espero que podamos resolver este problema.

Sinceramente,

\_\_\_\_\_ (su firma)  
(Su dirección, el número, ciudad)

**Sample Letter C (14 day notice to fix or call code inspector)**

Date:

To:

From:

Re: (Your unit address and #)

Pursuant to the Nebraska Residential Landlord Tenant Act, I am giving you notice of the following defects or conditions that need to be repaired within fourteen (14) days after you receive this letter. They are: (list repairs)

---

---

These defects affect my family's health and safety and were not caused by me or my family. You have a duty to make these repairs under state law and under the Housing Code of the City of \_\_\_\_\_ (insert city name).

If the listed repairs are not made or the conditions corrected I will contact the code enforcement office for the City of \_\_\_\_\_ and request that this unit/property be inspected. I will also pursue my other legal remedies. I hope we can resolve this problem.

Sincerely,

\_\_\_\_\_  
(your signature)

(Street Address, Unit Number, City)

### **Ejemplo de Carta D (Demanda por depósito de seguridad)**

Fecha:

Para:

De:

Referencia: (su dirección y número)

De acuerdo con el Acta Residencial de Nebraska Propietario/Inquilino, con esto yo exijo que usted me devuelva mi depósito de seguridad en la cantidad de \$\_\_\_\_\_. Mi depósito de seguridad puede ser devuelto a la siguiente dirección \_\_\_\_\_. El dinero de depósito me debe ser regresado dentro de catorce (14) días. Si el dinero de depósito no es devuelto a mi en total, usted tendrá que darme una lista detallada de todas las deducciones.

Sinceramente,

\_\_\_\_\_  
(su firma)

(Su dirección, el número, ciudad)

### **Sample Letter D (Demand for security deposit)**

Date:

To:

From:

Re: (Your unit address and #)

Pursuant to the Nebraska Residential Landlord Tenant Act, I hereby demand that you refund my security deposit in the amount of \$\_\_\_\_\_. My security deposit can be refunded to me at the following address: \_\_\_\_\_

26

*“Promoviendo Justicia, Esperanza, Dignidad, y Auto-Suficiencia a través de ayuda legal de calidad para ellos que no tiene donde adquirir.”*

Legal Aid of Nebraska

[legalaidofnebraska.com](http://legalaidofnebraska.com)

Revised 2017

\_\_\_\_\_ (street address, city, state and zip code).

The deposit should be refunded to me within fourteen (14) days. If the deposit is not refunded in full, you must provide me with an itemized list of all deductions.

Sincerely,

\_\_\_\_\_  
(your signature)  
(Street Address, Unit Number, City)

## EJEMPLO E

### LISTA DE COMPROBACIÓN DE INSPECCIÓN DEL PROPIETARIO-INQUILINO

Condición General de la Unidad Rentada y de Propiedad

#### SALA

	CONDICIÓN AL ENTRAR	CONDICIÓN AL MUDARSE	REPAROS/REEMPL AZOS
Cortinas & Coberturas de Ventanas			
Chimenea			
Pisos & Coberturas de Pisos			
Puerta Delantera & Cerraduras			
Lámparas Eléctricas			
Paredes & Techos			
Ventanas, Mosqueteros & Puertas			
Otro			

#### COCINA

27

*“Promoviendo Justicia, Esperanza, Dignidad, y Auto-Suficiencia a través de ayuda legal de calidad para ellos que no tiene donde adquirir.”*

Legal Aid of Nebraska  
[legalaidofnebraska.com](http://legalaidofnebraska.com)

Revised 2017

	CONDICIÓN AL ENTRAR	CONDICIÓN AL MUDARSE	REPAROS/REEMP LAZOS
Gabinetes/ Mostradores			
Lavaplatos			
Piso & Coberturas del Piso			
Comedor de Basura			
Lámparas de Electricidad			
Refrigerador			
Lavabo y Plomería			
Estufa/Horno			
Paredes & Techos			
Ventanas, Mosqueteros & Puertas			
Otro			

## EL COMEDOR

	CONDICIÓN AL ENTRAR	CONDICIÓN AL MUDARSE	REPAROS/REEMP LAZOS
Pisos & Coberturas de Pisos			
Lámparas Eléctricas			
Paredes & Techos			
Ventanas, Mosqueteros & Puertas			

Otro			
------	--	--	--

**BAÑO**

	Baño 1	Baño 2	Baño 3	Baño 4	Adicional
Tina/Ducha					
Pisos & Coberturas de Pisos					
Lámparas Eléctricas					
Lavabo & Mostradores					
Inodoro					
Paredes & Techos					
Ventanas, Mosqueteros & Puertas					
Otro					

**RECAMARA**

	Rec 1	Rec 2	Rec 3	Rec 4	Adicional
Pisos & Coberturas de Pisos					
Lámparas Eléctricas					
Paredes & Techos					
Ventanas, Mosqueteros & Puertas					
Otro					

**OTRAS ÁREAS**

	CONDICIÓN AL ENTRAR	CONDICIÓN AL MUDARSE	REPAROS/REEMP LAZOS
Aire Acondicionado			
Sótano			
Sistema de Calefacción			
Césped/Jardín			
Área de Estacionamiento			
Patio, Terraza, etc.			
Escaleras y Vestíbulo			
Estantes, Escritorios, Fotos			
Otro			

Los inquilinos reconocen que todos los detectores de humo y extinguidotes de fuego fueron puestos a prueba en su presencia y fueron encontrados en orden de funcionamiento, y se les explico el método de prueba. Los inquilinos están de acuerdo en probar todos los detectores por lo menos una vez al mes y reportar al Propietario/Manejador cualquier problema por escrito. Los inquilinos están de acuerdo en reemplazar las baterías de los detectores de humo cuando sea necesario.

Use este espacio para proveer cualquier explicación adicional:

---

---

---

---

Lista De Comprobación De Inspección del Propietario-Inquilino completada al mudarse a la casa el día \_\_\_\_\_, y aprobada por: \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_

Propietario/Manejador: \_\_\_\_\_

Inquilino: \_\_\_\_\_

Inquilino: \_\_\_\_\_

## **DONDE BUSCAR AYUDA CUANDO NO TIENE RECURSOS PARA RETENER UN ABOGADO**

Tal vez, usted no tiene los recursos para retener un abogado en un caso de divorcio. Si es cierto, podrá conseguir ayuda sin cobro o podrá archivar su propia queja de divorcio. Algunas referencias son:

### **SERVICIOS PARA ESOS DE BAJOS INGRESOS**

[LEGAL AID OF NEBRASKA](#)

[legalaidofnebraska.com](http://legalaidofnebraska.com)

Si quiere solicitar nuestros servicios, por favor llame al:

- 402-348-1060 La Línea de Acceso™ si vive en el Condado de Douglas
- 1-877-250-2016 La Línea de Acceso™ si vive fuera del Condado de Douglas
- 1-800-527-7249 La Línea de Acceso para Ancianos™ si tiene 60 años o mas
- 1-800-729-9908 La Línea de Acceso para el Indígena Americano™ si usted es un Indígena Americano
- 1-855-916-4540 Línea de Asistencia Legal si usted es un Paciente o Sobreviviente de Cáncer de los Senos
- 1-800-464-0258 La Línea de para los agricultores y ganaderos
- 1-855-307-6730 Línea de asistencia Legal de inmigración (NILAH)
- 1-844-268-5627 Línea de Servicios Legales de Nebraska para alivio de Desastres como un tornado, inundación o tren descarrilamiento
- 1-844-535-3533 Línea de Acceso Directo para solicitantes y sus familias quienes son afectados por el autismo

### [NEBRASKA STATE BAR ASSOCIATION VOLUNTEER LAWYER PROJECT](#)

<http://www.nebar.com/displaycommon.cfm?an=1&subarticlenbr=84>

Puede llamar al Proyecto de la Asociación Profesional de Abogados Voluntarios de Nebraska sin cobro al 1-800-742-3005 para ver si califica por sus servicios. Si usted vive en Lincoln, llame al 402-475-7091.

### **CLÍNICAS LEGALES DE LAS ESCUELAS DE LEYES**

[UNIVERSITY OF NEBRASKA COLLEGE OF LAW CIVIL CLINICAL LAW PROGRAM](#)

<http://liferaydemo.unl.edu/web/law/academics/curriculum/clinics>

Un número limitado de casos son aceptados por la Clínica Legal Civil de UNL. Clientes son



representados por estudiantes que practican baja supervisión de la facultad de la universidad. El número de teléfono es 402-472-3271.

### [CREIGHTON UNIVERSITY SCHOOL OF LAW LEGAL CLINIC](http://www.creighton.edu/law/clinics/civillawclinic/index.php)

<http://www.creighton.edu/law/clinics/civillawclinic/index.php>

Solamente para residentes del Condado de Douglas. Un número limitado de casos son aceptados por la Clínica Legal de Creighton. Clientes son representados por abogados asistidos por estudiantes de leyes del tercer año. Para completar una solicitud para asistencia legal llame a la Clínica entre las 9:00 a.m. y las 4:00 p.m. Lunes a Viernes.

### **RECURSOS DEL ESFUERZO PERSONAL**

#### [NEBRASKA SUPREME COURT SELF-HELP FORMS](http://www.supremecourt.ne.gov/self-help/)

<http://www.supremecourt.ne.gov/self-help/>

El Comité de Nebraska del Esfuerzo Personal ha creado formatos de esfuerzo personal. Visite su sitio de Web para ver que formatos son ofrecidos.

## **Centros de Autoayuda**

Centros de Autoayuda están abiertos cuando la corte está abierta y cuando voluntarios estén disponibles. Visitantes son servidos por un horario de atención sin turno previo, por orden de llegada. Debido a la demanda de servicios, deben llegar por lo menos una hora antes de la cerrado si quiere recibir asistencia ese día. Las horas y servicios se publican en cada lugar.

- **Condado de Buffalo:** Primer Viernes del mes 10:00 a.m. a 2:00 p.m.  
Palacio de Justicia del Condado de Buffalo en el 1512 Central Avenue en Kearney, frente de la oficina del Administrador de la Corte del Distrito.
- **Condado de Douglas:** Cada Lunes y Miércoles 10:00 a.m. a 2:00 p.m.  
Douglas County Courthouse en el 17th & Farnam Street en Omaha, frente de la Biblioteca Legal del Condado de Douglas, nivel de la calle Harney.
- **Condado de Hall:** Segundo y cuarto Viernes del mes 10:00 a.m. a 2:00 p.m.  
El Palacio del Condado de Hall al 111 West First Street en Grand Island, el nivel inferior frente del Salón de Juzgado #3.
- **Condado de Lancaster:** Primer y Tercer Jueves del mes 10:00 a.m. a 12:00 p.m.  
El Palacio de Justicia del Condado de Lancaster al 575 South 10th Street en Lincoln, área del Salón del Jurado del Tercer Piso, puerta trasera de la oficina del Administrador de la Corte del Distrito.

- **Condado de Madison:** Tercer Viernes del mes 10:00 a.m. a 2:00 p.m.  
El Palacio de Justicia del Condado de Madison al 313 North Main Street en Madison; regístrese en la oficina del Administrador de la Corte del Distrito (primera oficina en la entrada del palacio de justicia).
- **Condado de Scotts Bluff:** Primer y tercer Jueves del mes 11:30 a.m. a 1:00 p.m.  
Palacio de Justicia del Condado de Scotts Bluff al 1725 10th Street en Scottsbluff, nivel del sótano.

## **RECURSOS DEL ESFUERZO PERSONAL**

### **FORMATOS DE AUTOAYUDA DE LA CORTE SUPREMA DE NEBRASKA**

<http://www.supremecourt.ne.gov/self-help/>

El Comité de Nebraska del Esfuerzo Personal ha creado formatos de esfuerzo personal. Visite su sitio de Web para ver que formas son ofrecidas.

### AYUDA LEGAL DE ACCESO A LA JUSTICIA DE NEBRASKA (A2J) CENTROS

Ayuda Legal de Centros A2J de Nebraska son centros de autoayuda donde las personas de bajos ingresos pueden acceder a los recursos legales incluyendo computadoras, formularios, y clínicas de autoayuda.

#### Omaha

Ubicado en el 209 S. 19th Street en el segundo piso. El Centro A2J está abierto:

**Lunes - Jueves 1:00 p.m.-4:00p.m.**

Llame al 402-348-1069 o al número gratuito 1-888-991-9921, o visite nuestro sitio web en [legalaidofnebraska.org](http://legalaidofnebraska.org) para obtener más información. Las horas cuando el Centro A2J está abierto pueden variar.

#### **Lincoln**

Localizado en 941 O 'Street ", Suite 800, Lincoln, NE El Centro A2J está abierto:

**Lunes, Miércoles, y Jueves 1:00 p.m - 4:00 p.m.**

Llame 402-435-2161 o al número gratuito 1-800-742-7555, o visite nuestro sitio web en [legalaidofnebraska.org](http://legalaidofnebraska.org) para obtener más información. Las horas cuando el Centro A2J está abierto pueden variar.

## **BIBLIOTECAS**

### [STATE LIBRARY](http://www.supremecourt.ne.gov/state-library/index.shtml)

<http://www.supremecourt.ne.gov/state-library/index.shtml>

Puede ir al State Library si necesita acceso a recursos legales incluyendo usar el Internet para hacer investigaciones legales. El State Library esta localizado en la sala 325 en el Edificio de La Capital en Lincoln. El número de teléfono es 402-471-3189.

### **BIBLIOTECAS PÚBLICAS**

Su biblioteca pública tal vez ofrezca acceso público a computadores y el Internet y tenga otros recursos. Para localizar su biblioteca pública puede visitar al sitio de Web: <http://www.publiclibraries.com/nebraska.htm>.

### **UNIVERSITY OF NEBRASKA COLLEGE OF LAW LIBRARY**

<http://law.unl.edu/library/>

La Biblioteca Legal de la Escuela de Leyes de UNL esta localizada en el campus del este de UNL. La Biblioteca Legal tiene una computador que miembros del publico pueden usar para hacer investigaciones legales. El teléfono general de la escuela de leyes 402-472-2161.

### **CREIGHTON UNIVERSITY LAW SCHOOL LIBRARY**

<http://www.creighton.edu/law/library/>

La Biblioteca de la Escuela de Leyes de Creighton ofrece al público computadoras capaces de hacer investigaciones legales. Asistencia con referencias también esta disponible. El número de teléfono general de la biblioteca es 402-280-2875. La Biblioteca Legal esta abierta al público general con necesidades de investigaciones legal de la 7:00 a.m. a las 7:00 p.m. Lunes a Viernes mientras se llevan clases. Las horas pueden variar durante descansos y durante el verano. Esta localizada en Omaha en la esquina de las calles 21st y Cass Street en el segundo piso del Center Legal de Ahmanson (Ahmanson Law Center).

### **SERVICIOS DE REFERENCIAS**

Referencias a abogados privados están disponibles. Los abogados privados pueden cobrar por sus servicios.

### **NEBRASKA STATE BAR ASSOCIATION LAWYER REFERRAL**

El Servicio de Referencias de Abogados es ofrecido por el NSBA para individuos que necesitan los servicios de un abogado licenciado ha practicar en el Estado de Nebraska y que no conocen a la comunidad legal. Si usted vive en Lincoln, llame al 402-475-7091, o si usted vive afuera de Lincoln, llame sin cobro al 1-800-742-3005.

### **OMAHA BAR ASSOCIATION LAWYER REFERRAL SERVICE**

Este servicio refiere llamadores a abogados privados que practican en los condados de Douglas y Sarpy. Para más información, llame al 402-280-3603 o visite su sitio de Web al:

<http://omahabarassociation.com/lawyerreferral.asp>.

